



Colliers



Adviesrapport

Molenlaan 4 | Heemstede

NL-P2023002498
Colliers Valuations B.V.
5 januari 2024

Samenvatting

Het advies

Betrokken object

- Adres: Molenlaan 4, 2103 AE Heemstede
- Kadastraal: Heemstede B 5489
- Perceelsgrootte: 785 m²
- Gebruiksoppervlak woning (GO): 257 m²

Scenario 1

Om het effect van de verduurzaming op de waarde van Molenlaan 4, Heemstede inzichtelijk te maken, hebben wij een inschatting gemaakt van de leegwaarde in huidige staat, de leegwaarde met het uitgangspunt dat de woning is verduurzaamd tot energielabel A en de leegwaarde met het uitgangspunt dat het een bijna energieneutraal gebouw (BENG) betreft. De leegwaarden (op waardepeildatum) en het verschil tussen de kosten voor verduurzaming en de toename in waarde worden hieronder weergegeven.

	Huidige staat	Energielabel A	BENG
Leegwaarde	€ 1.540.000	€ 1.670.000	€ 1.725.000
Leegwaarde/m ²	€ 5.992	€ 6.498	€ 6.712

	Energielabel A	BENG
Toename waarde	€ 130.000	€ 185.000
Kosten verduurzaming*	€ 78.764	Onbekend
Vershil	€ 51.236	€ 185.000

* Conform opgave opdrachtgever, betreft niet de kosten voor het moderniseren van het pand.

Scenario 2

Om inzicht te verschaffen in de mogelijke aankoopkosten voor een nieuwe ambtswoning, is er gekeken naar het beschikbare aanbod van woonhuizen dat voldoet aan de door Gemeente Heemstede gestelde eisen. De selectie bestaat uit 12 woningen, verdeeld over vier oppervlakteklassen. In het geval dat een woning niet voldoet aan de duurzaamheidseis, is er een correctie toegepast. Deze correctie is gebaseerd op een publicatie van de NVM (2023) en betreft het gemiddelde procentuele prijsverschil van een woning, bij een verschil in het energielabel.

De afschrijving is bepaald conform Nota Activabeleid 2017 en aanvulling hierop van opdrachtgever d.d. 5-1-2024. Onroerende zaken bestaande uit grond plus opstal worden in 40 jaar afgeschreven. Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten zoals OZB, opstalverzekering en onderhoud. Om tot het totaal aan jaarlijkse kosten te komen dient er ook rekening gehouden te worden met € 427,76 per jaar aan beveiligingskosten (conform opdrachtgever). In de tabel hieronder zijn de gemiddelde prijsniveaus van de referentieset (zie ook bijlage) en de jaarlijkse afschrijving weergegeven.

Oppervlakte klasse	Gemiddelde vraagprijs (GVP)	Afschrijving (jaarlijks)	Gemiddelde vraagprijs gecorr. (A)	Afschrijving (jaarlijks)	Gemiddelde vraagprijs gecorr. (A+ en beter)	Afschrijving (jaarlijks)
135 m ² - 150 m ²	€ 728.333	€ 18.208	€ 767.663	€ 19.192	€ 784.415	€ 19.610
151 m ² - 175 m ²	€ 921.667	€ 23.042	€ 978.803	€ 24.470	€ 1.000.285	€ 25.007
176 m ² - 200 m ²	€ 951.667	€ 23.792	€ 1.000.543	€ 25.014	€ 1.022.697	€ 25.567
201 m ² en groter	€ 1.116.667	€ 27.917	€ 1.150.433	€ 28.761	€ 1.175.992	€ 29.400

De leegwaardes die worden beschreven in scenario 1 zijn hoger dan de corresponderende gemiddelde vraagprijzen die worden beschreven in scenario 2. Dit duidt erop dat er, vanuit financieel oogpunt, een positief resultaat gerealiseerd kan worden indien er zou worden overgegaan tot de verkoop van Molenlaan 4 en de aankoop van een alternatieve woning met een kleiner metrage. Dit is een bedrijfseconomische benadering, wij hebben geen inzicht in of kennis van de administratieve verwerking bij de gemeente Heemstede van de verkoop en aankoop zoals hiervoor beschreven.

In scenario 1 is bij het bepalen van de leegwaardes geen rekening gehouden met de kosten voor het beveiligen van de ambtswoning. Ook is er geen rekening gehouden met afschrijving. Reden hiervoor is dat dergelijke zaken niet van invloed zijn op een marktwaarde (bepaald op waardepeildatum). Hetzelfde geldt voor de gemiddelde vraagprijzen in scenario 2.

Inhoudsopgave

Samenvatting	0
1. Algemeen	3
1.1. Opdracht	3
1.2. Adviseur	4
1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	4
1.4. Beoordeling	4
2. Vraagstelling	7
2.1. Aanleiding	7
2.2. Plan van aanpak	8
3. Analyse	9
3.1. Scenario 1	9
3.2. Scenario 2	10
3.3. Analyse woningtransacties in Heemstede	11
4. Advies	15
4.1. Conclusies en advies	15
5. Algemeen toelichtende opmerkingen	17
Definities	20
Toelichting gehanteerde parameters	21
Afkortingen	22
Begrippenlijst	22
Bronnen	23
Bijlagen	24

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Opdrachtgever	Gemeente Heemstede
Contactpersoon	
Adres	Raadhuisplein 1
Postcode en plaats	2101 HA Heemstede
Opdrachtbrief en aanpassingen	Dit advies is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 5 december 2023, referentienummer NL2023002525. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van het advies zijn gedurende het proces niet aangepast.
Doel advies	Het advies is bedoeld om te worden aangewend ten behoeve van interne doeleinden.
Type advies	Dit rapport is een advies en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.
Basis van waarde	Marktwaarde (leegwaarde)
Toelichting op de methodiek	Vanwege het type onroerend goed, de feitelijke gebruikssituatie en de feitelijke situatie is voor de comparatieve methode gekozen.
Standaarden en richtlijnen	Het advies is uitgevoerd in een standaard Colliers Valuations B.V. rekenmodel en rapport. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen die gelden vanuit IVS, het NRVT en het RICS Red Book.
Opdrachtvoorwaarden	De Algemene Voorwaarden Colliers, behorend bij de ondertekende opdrachtbevestiging, zijn van toepassing en vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport. Voor nadere informatie, zie http://algemenevoorwaarden.colliers.nl .
Conflict of Interest	Colliers Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van het advies. Colliers Valuations B.V. heeft geen directe betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het object. Colliers Netherlands B.V. is

afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het object een rol speelde.

Algemene toelichtende opmerkingen Onze algemene toelichtende opmerkingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit rapport. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

1.2. Adviseur

Naam eerste adviseur
Registratienummer
Lid van / Aangesloten bij

Naam controlerend adviseur
Registratienummer
Lid van / Aangesloten bij

Naam kandidaat adviseur
Registratienummer Meester-
Gezeltraject
Lid van / Aangesloten bij



1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer een bepaald gegeven als feit wordt aanvaard, zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is verbonden met een beperking van de omvang van onderzoeken of informatieverzameling.

Uitgangspunten object

- Zie hoofdstuk 3.

Bijzondere uitgangspunten Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de adviseur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum. In dit advies wordt, naast de waarde in de huidige staat, als bijzonder uitgangspunt gehanteerd de waarde na verduurzaming in twee verschillende varianten namelijk label A en BENG.

1.4 Beoordeling

Adviesdatum/waardepeildatum 15 december 2023

Advies Dit rapport is een advies en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het

Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.

Dit advies is gebaseerd op deskresearch en gegevens verkregen van de opdrachtgever.

Onzekerheid

Ons advies is onderhevig aan materiele onzekerheid zoals beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn.

Materiele adviesonzekerheid kan het gevolg zijn van verschillende factoren. Deze kunnen grofweg worden ingedeeld in de volgende categorieën: marktverstoring, beschikbaarheid van data, en keuze van methode of model.

In dit verband wordt onder ‘materieel’ verstaan de mate van onzekerheid in een advies die buiten alle parameters valt die normaliter kunnen worden verwacht en geaccepteerd. Adviesonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen.

De gehanteerde kosten voor de werkzaamheden ten behoeve van de verduurzaming zijn conform opgave opdrachtgever. Deze betreffen enkel de kosten voor het vervangen van de houten begane grondvloer voor een betonnen geïsoleerde vloer voorzien van lage temperatuur vloerverwarming en nieuwe vloerafwerking. De kosten hebben geen betrekking op een (verdere) modernisering. Opdrachtgever heeft aangegeven dat deze werkzaamheden zullen resulteren in het realiseren van een energielabel A voor Molenlaan 4, Heemstede. Indien de daadwerkelijke gegevens afwijken van hetgeen dat hierboven is beschreven, kan dit van invloed zijn op (de uitkomsten van) dit advies.

Er zijn in dit advies referenties (zowel aanbod als transacties) geraadpleegd. Deze geven een beeld van de markt op een bepaald moment of in een bepaalde periode in de tijd. In scenario 2 is er op basis van de betreffende aanbodreferenties een inschatting gemaakt van de gemiddelde vraagprijzen van woningen in verschillende oppervlakteklassen en met verschillende energielabels. Het kan zijn dat, bij aankoop van een nieuwe ambtswoning, de daadwerkelijke transactieprijs afwijkt van de

beschreven (hypothetische) bedragen. In dat geval kan dit van invloed zijn op (de uitkomsten van) dit advies.

Op basis van aanbodreferenties zijn er gemiddelde vraagprijzen berekend. De jaarlijkse afschrijving die wordt beschreven is gebaseerd op deze gemiddelden en dus hypothetisch. Ook is hierbij het uitgangspunt gehanteerd dat in deze vraagprijzen eventuele economische veroudering, die zich heeft voorgedaan sinds het bouwjaar van de betreffende referenties en het heden, is ingeprijsd.

Tijdsafhankelijk

Dit advies is tijdsafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum

Gebruik derden

Het adviesrapport is uitsluitend bestemd voor Gemeente Heemstede voor interne doeleinden. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.

Terhandstelling

Niet van toepassing.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

Publicatiebeperking

Zonder de vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. mag het gehele advies, een deel daarvan of een verwijzing daarnaar, niet opgenomen worden in een andere verklaring of publicatie.

Uitsluitingen

In de waarde(n) is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen, aanwezige huurdersbelangen, vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en bedrijfsspecifieke inrichting.

Amsterdam, 5 januari 2024

Adviseur	Handtekening
	

2. Vraagstelling

2.1. Aanleiding

Het college heeft drie toekomstscenario's opgesteld voor de ambtswoning aan de Molenlaan. Deze scenario's worden uiteengezet met de bijbehorende voor- en nadelen, om vóór de komende burgemeesterswissel inzicht te geven in een mogelijke toekomst van de ambtswoning. Omdat de scenario's van invloed kunnen zijn op het profiel worden deze aangereikt voor de bespreking van de profielschets van de burgemeester.

Sinds 1950 is de gemeente Heemstede eigenaar van de ambtswoning aan de Molenlaan 4. Op 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad de profielschets voor de burgemeester vastgesteld. Hierin staat de beschikbaarheid van een ambtswoning opgenomen als onderdeel van de burgemeestersvacature. De ambtswoning is momenteel in gebruik door de zittende burgemeester. De terbeschikkingstelling geldt voor de duur van het dienstverband, in dit geval tot begin 2024.

Op 10 maart 2021 heeft de commissie Middelen de Notitie stand van zaken strategisch onroerend goed en verduurzaming (B-stuk) besproken. Hier ontstond het vraagstuk of de gemeente de ambtswoning verder wil verduurzamen of verkopen. Het college heeft vervolgens via het collegebericht 'Bespreeknotitie ambtswoning' op 23 november 2021 de raad geïnformeerd over drie denkbare scenario's:

1. De Molenlaan 4 blijft in gebruik als ambtswoning;
2. De Molenlaan 4 wordt verkocht en er wordt een ambtswoning aangekocht van een lagere economische waarde;
3. De Molenlaan 4 wordt op termijn verkocht en er wordt geen ambtswoning voor een nieuwe burgemeester ter beschikking gesteld.

Op 8 december 2021 is deze bespreeknotitie nader besproken in de commissie Middelen. Hieruit volgde dat het verduurzamen van de ambtswoning voorlopig nog niet aan de orde was. De scenario's zouden nader worden uitgewerkt aan de hand van het herijkte Strategisch Vastgoedbeleid eind 2023. In het Strategisch Vastgoedbeleid worden kaders opgenomen over hoe de gemeente wil omgaan met gemeentelijk vastgoed. Echter, gezien de geplande wisseling van burgemeester begin 2024, is het van belang dat het profiel voor de nieuwe burgemeester helderheid biedt over het gebruik van de ambtswoning. Daarom dient de gemeente eerder een besluit te nemen over de toekomst van deze woning.

Dit advies heeft, van de bovengenoemde scenario's, enkel betrekking op scenario 1 en 2.

De vraag die in dit advies beantwoord zal worden is: Wat zijn de financiële gevolgen van het aanhouden en verduurzamen van de huidige ambtswoning versus de financiële gevolgen van het verkopen van de huidige ambtswoning en het kopen van een nieuwe/duurzamere ambtswoning?

2.2. Plan van aanpak

Colliers heeft twee scenario's uitgewerkt om inzichtelijk te maken wat de potentiële financiële gevolgen zijn van het verduurzamen en aanhouden van de huidige ambtswoning versus het verkopen van de huidige ambtswoning en het aankopen van een andere/duurzamere ambtswoning.

Hieronder worden de stappen en uitgangspunten voor beide scenario's beschreven.

Scenario 1 Behoud van de huidige ambtswoning	Scenario 2 Verkoop huidige ambtswoning en aankoop van een duurzamere woning
Inschatting maken van de waarde* in huidige staat in een Broker's Opinion of Value (BOV).	Inschatting maken van de waarde* in huidige staat in een Broker's Opinion of Value (BOV).
Inschatting maken van de waarde* na verduurzaming tot energielabel A in een Broker's Opinion of Value (BOV).	Inventarisatie van woningen met energielabel A die voldoen aan de door Gemeente Heemstede gestelde eisen.
Inschatting maken van de waarde* na verduurzaming tot minimaal energielabel A+++ in een Broker's Opinion of Value (BOV).	Inventarisatie van woningen met minimaal energielabel A+++ die voldoen aan de door Gemeente Heemstede gestelde eisen.

* Heeft betrekking op Molenlaan 4, Heemstede

Het betrokken object in scenario 1 betreft de woning met de volgende gegevens:

- Adres: Molenlaan 4, 2103 AE Heemstede
- Kadastraal: Heemstede B 5489
- Perceelsgrootte: 785 m²
- Gebruiksoppervlak woning (GO): 257 m²

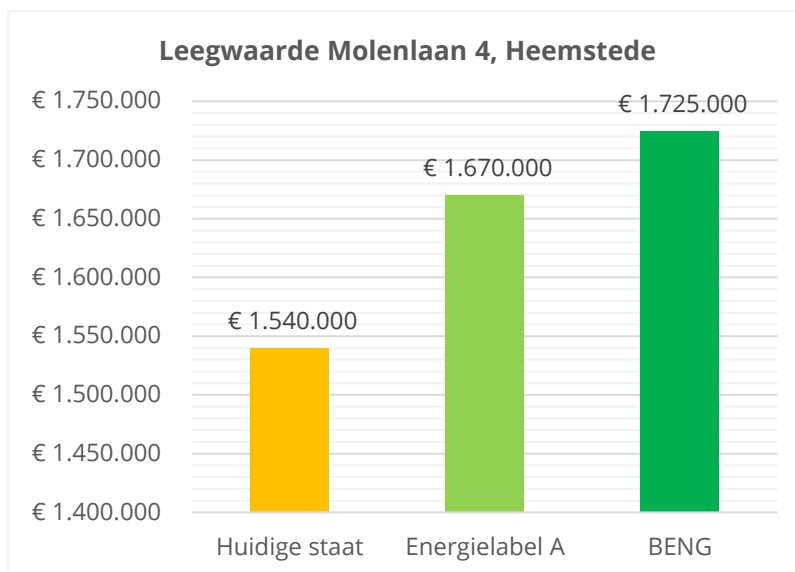
3. Analyse

3.1. Scenario 1

Om het effect van de verduurzaming op de waarde van Molenlaan 4, Heemstede inzichtelijk te maken, hebben wij een inschatting gemaakt van de leegwaarde in huidige staat, de leegwaarde met het uitgangspunt dat de woning is verduurzaamd tot energielabel A en de leegwaarde met het uitgangspunt dat het een bijna energieneutraal gebouw (BENG) betreft. Om de leegwaardes te bepalen hebben wij het uitgangspunt gehanteerd dat de woning vrij van huur en gebruik is.

Toelichting op de waardering

Om tot de leegwaardes te komen is er gespiegeld aan referentie transacties van vergelijkbare objecten, gelegen in Heemstede en omgeving (zie bijlagen). Hierbij is, onder meer, gekeken naar de locatie, het afwerkingsniveau, de transactiedatum en overige kenmerken zoals bijvoorbeeld het metrage, het bouwjaar, de aanwezigheid van een tuin en garage, het type woning en het energielabel. Bij het beoordelen van de gehanteerde referenties is er rekening gehouden met de eigenschappen in relatie tot Molenlaan 4, Heemstede.



Leegwaarde huidige staat

Voor de leegwaarde in huidige staat laat het object zich goed vergelijken met Overboslaan 18, welke is verkocht voor circa € 6.200,- per m² en Bronsteeweg 88, welke is verkocht voor circa € 6.000,- per m². Deze referenties hebben een beter afwerkingsniveau dan het object, maar zijn niet vrijstaand. Verder is het object beter gelegen en heeft het object een stenen garage. De referenties hebben deze niet. Overall zijn de referenties goed vergelijkbaar met Molenlaan 4. De leegwaarde is bepaald in lijn met deze referenties op € 1.540.000,- (circa € 6.000,- per m²).

Leegwaarde met uitgangspunt verduurzaming naar label A

Voor de leegwaarde na verduurzaming tot energielabel A laat het object zich goed vergelijken met Reigerlaan 24, welke is verkocht voor circa € 6.600,- per m². Deze referentie heeft een beter afwerkingsniveau dan het object. Daartegenover is het object beter gelegen en heeft het object een grotere tuin. Zowel de referentie als het object beschikken over een stenen garage. Overall is de referentie goed vergelijkbaar met het object. De leegwaarde is bepaald in lijn met deze referentie op € 1.670.000,- (circa € 6.500,- per m²).

Leegwaarde met uitgangspunt verduurzaming naar bijna energieneutraal

Voor de leegwaarde na verduurzaming tot een bijna energieneutraal gebouw laat het object zich goed vergelijken met Blekersvaartweg 14 C, welke verkocht is voor circa € 6.700,- per m². De referentie is beter afgewerkt en heeft een grotere tuin dan het object, maar is niet vrijstaand. Het object is wel vrijstaand en heeft een betere ligging dan de referentie. Overall is de referentie goed vergelijkbaar met het object. De leegwaarde is bepaald in lijn met deze referentie op € 1.725.000,- (circa € 6.700,- per m²).

3.2 Scenario 2

Gemeente Heemstede heeft aangegeven dat een potentiële nieuwe ambtswoning moet beschikken over de volgende eigenschappen:

- Minimaal energielabel A;
- Minimaal 135 m² woonoppervlakte;
- Minimaal vier slaapkamers;
- Een tuin.

Met dit als uitgangspunt is er gekeken naar het huidige beschikbare aanbod in Heemstede. Om de set met referenties samen te stellen is de database van de NVM (Realworks) geraadpleegd. Op basis van de gestelde eisen is er een selectie gemaakt van 12 woningen, verdeeld over vier oppervlakteklassen (zie bijlagen voor een volledig overzicht van de set). Wat opvalt is dat het aanbod in Heemstede dat voldoet aan alle gestelde eisen momenteel beperkt is. Een aantal van de woningen beschikt namelijk niet over minimaal een energielabel A. In dergelijke gevallen is de vraagprijs gecorrigeerd. Dit resulteert in twee gecorrigeerde vraagprijzen. Eén voor energielabel A en één voor energielabel A+ en beter. Deze correcties zijn conform een publicatie van de NVM (2023), waarin onder meer wordt beschreven wat het gemiddelde procentuele prijsverschil van een woning is, bij een verschil in het energielabel. Zie ook de tabel hieronder voor de betreffende correcties.

Landelijk		nieuw label						
		A+ en beter	A	B	C	D	E	F
Oud label	A	2,2%						
	B	5,1%	2,8%					
	C	7,7%	5,4%	2,5%				
	D	10,4%	8,0%	5,0%	2,5%			
	E	*	10,4%	7,3%	4,7%	2,1%		
	F	*	*	9,8%	7,1%	4,5%	2,3%	
	G	*	*	*	8,3%	5,7%	3,5%	1,3%

Bron: NVM (2023)

In scenario 2 is ook inzichtelijk gemaakt wat de jaarlijkse kosten voor afschrijving en beveiliging bedragen. De kosten voor beveiliging zijn conform opgave opdrachtgever. De afschrijving is bepaald conform de Nota Activabeleid 2017 en aanvullende opgave van opdrachtgever, waaruit blijkt dat onroerende zaken (grond plus opstal) in 40 jaar helemaal worden afgeschreven.

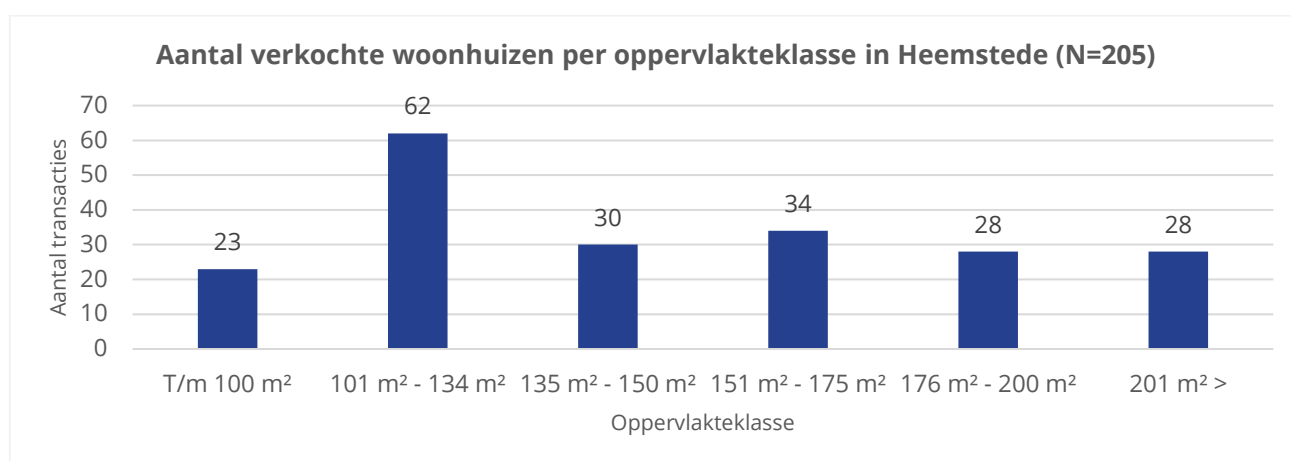
Volledigheidshalve merken we op dat de jaarlijkse onderhoudskosten voor een nieuwere woning naar verwachting minder zullen bedragen dan de jaarlijkse onderhoudskosten van de Molenlaan 4. Wij baseren ons op de normatieve kengetallen uit de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter, en kunnen dit slechts illustreren met een rijtjeswoning als voorbeeld. Volgens deze kengetallen bedragen de jaarlijkse basis onderhoudskosten €1.998 per jaar voor een woning uit de periode 1950-1970. Voor een soortgelijke rijtjeswoning van na 2000 is dit bedrag €1.417 per jaar. Dit is overigens exclusief onderhoudskosten voor CV en mechanische ventilatie, omdat deze posten afhangen van de feitelijke installaties en daarmee buiten het normatieve onderhoud vallen.

3.3 Analyse woningtransacties in Heemstede

Voor de volledigheid is er ook een analyse uitgevoerd van de woningtransacties in Heemstede. Deze analyse dient om inzicht te verkrijgen in de trends die te zien zijn op basis van de betreffende transacties. De transacties zijn afkomstig uit de database van de NVM (Realworks). Er is gekeken naar transacties die hebben plaatsgevonden (ondertekening akte) tussen 1 december 2022 en 21 december 2023. Hieruit is naar voren gekomen dat er 335 transacties hebben plaatsgevonden. Bestaande uit 205 woonhuizen en 130 appartementen.

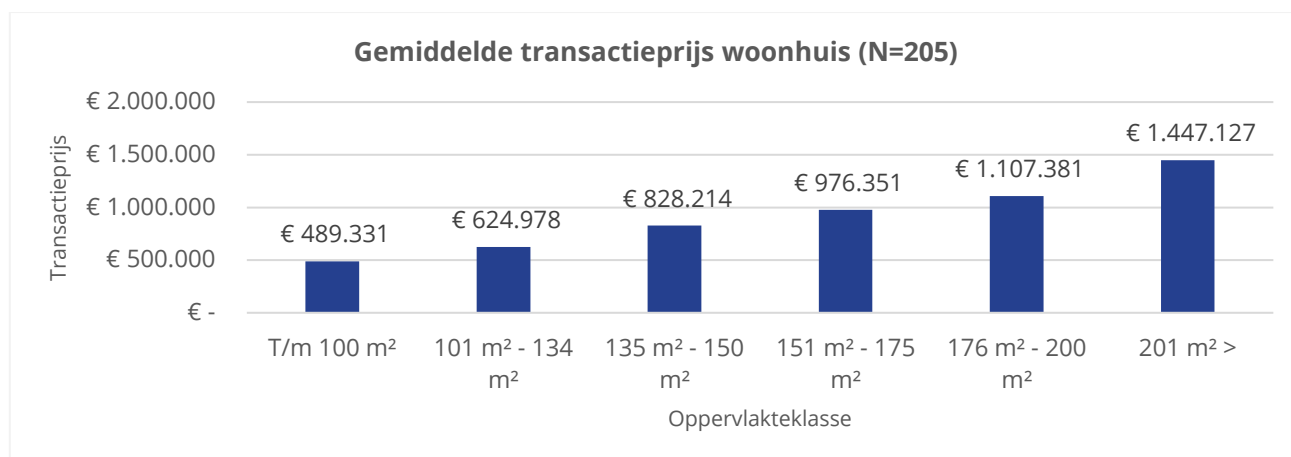
Verkochte woonhuizen verdeeld in oppervlakteklassen

Gezien de aanwezigheid van een tuin één van de vereisten is voor een nieuwe ambtswoning, is er voor de verdere analyses enkel gekeken naar de transacties van woonhuizen. Aan de hand van een verdeling over oppervlakteklassen is te zien dat het grootste aantal woningen dat is verkocht een woonoppervlak heeft tussen 101 m² en 134 m². Het aantal transacties in de overige oppervlakteklassen is redelijk gelijk verdeeld (zie figuur hieronder). Gezien dit feit en de gestelde eisen voor een nieuwe ambtswoning, worden de woningen uit de vier grootste oppervlakteklassen gezien als het meest relevant in het kader van dit advies.

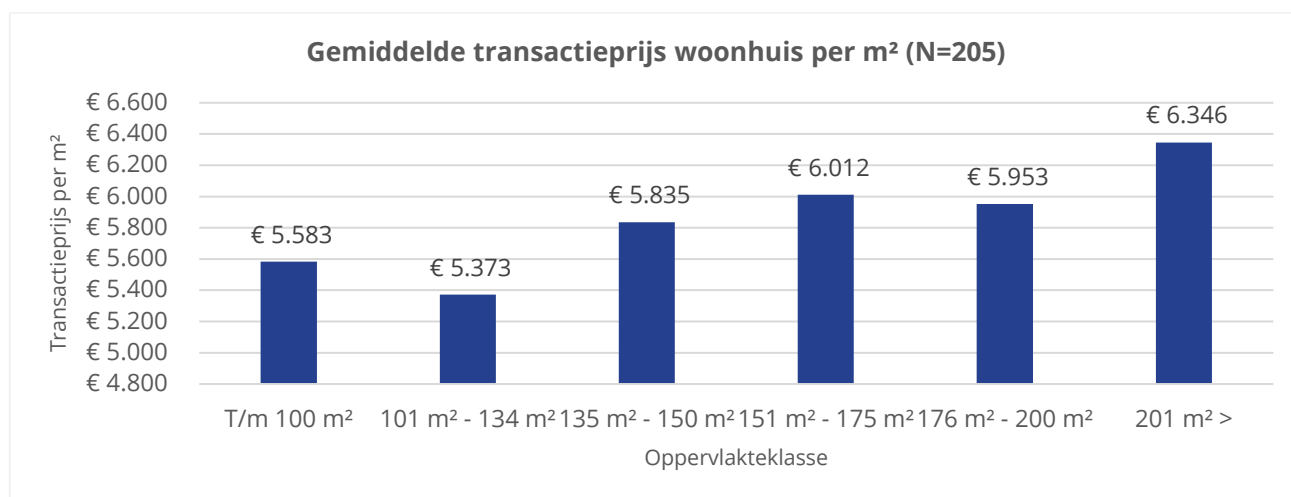


Gemiddeld prijsniveau voor woonhuizen

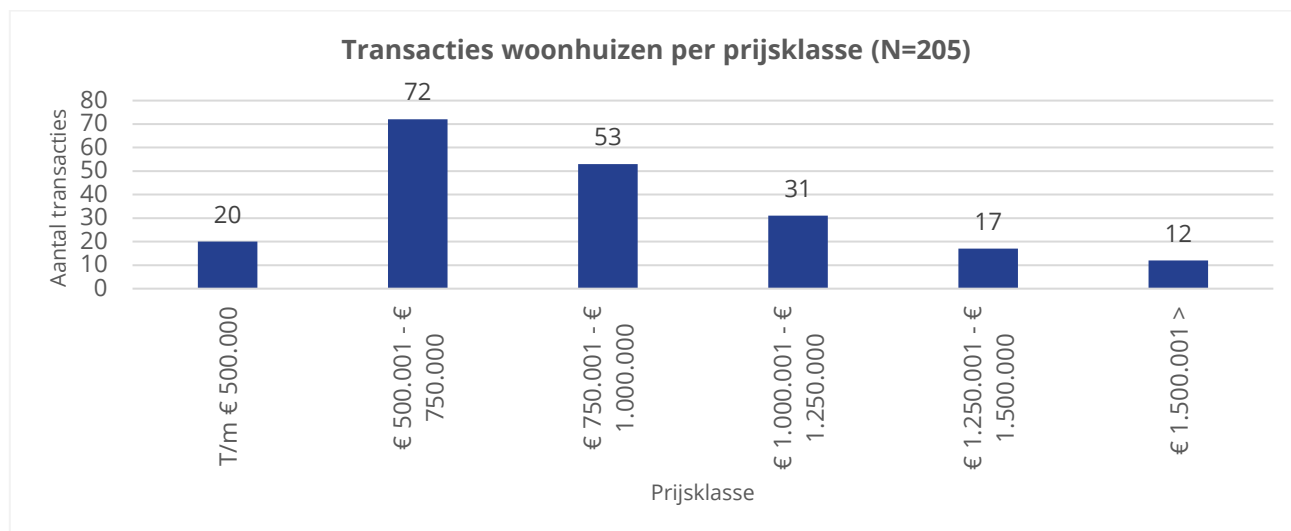
Om een beeld te krijgen van het gemiddelde prijsniveau voor woonhuizen in Heemstede, zijn de gemiddelde transactieprijs en de gemiddelde transactieprijs per m² voor de zes oppervlakteklassen in kaart gebracht. Er is te zien dat de gemiddelde transactieprijs van een woning hoger wordt, naarmate het woonoppervlak toeneemt, hetgeen een logisch fenomeen is (zie figuur hieronder).



Verder is er te zien dat de gemiddelde transactieprijs per m² in de twee kleinste oppervlakteklassen afneemt, naarmate het woonoppervlak toeneemt (zie ook de figuur hieronder). Een mogelijke verklaring hiervoor kan het concept van het grensnut zijn. Doorgaans geldt dat de eerste eenheid consumptie van een goed of dienst (in dit geval vierkante meters woonoppervlak) meer nut levert dan de tweede en volgende eenheden. Wat verder opvalt is dat de gemiddelde transactieprijs per m² in de grotere oppervlakteklassen toeneemt. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat deze klassen voornamelijk bestaan uit vrijstaande woningen en/of woningen die gelegen zijn in een aantrekkelijkere omgeving. Dergelijke factoren hebben vaak een positieve invloed op de betalingsbereidheid van een koper.

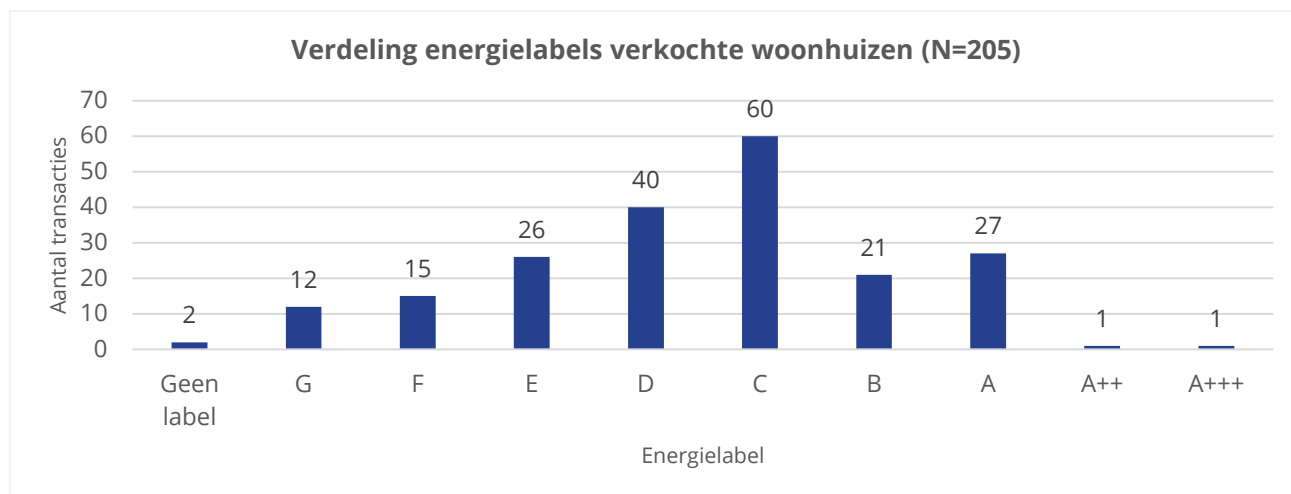


Als er wordt gekeken naar het aantal transacties per prijsklasse, is er te zien dat de meeste transacties hebben plaatsgevonden in de klasse € 500.000,- tot en met € 750.000,-. Verder is te zien dat naarmate de prijsklasse hoger wordt, het aantal transacties lager wordt (zie ook de figuur hieronder).



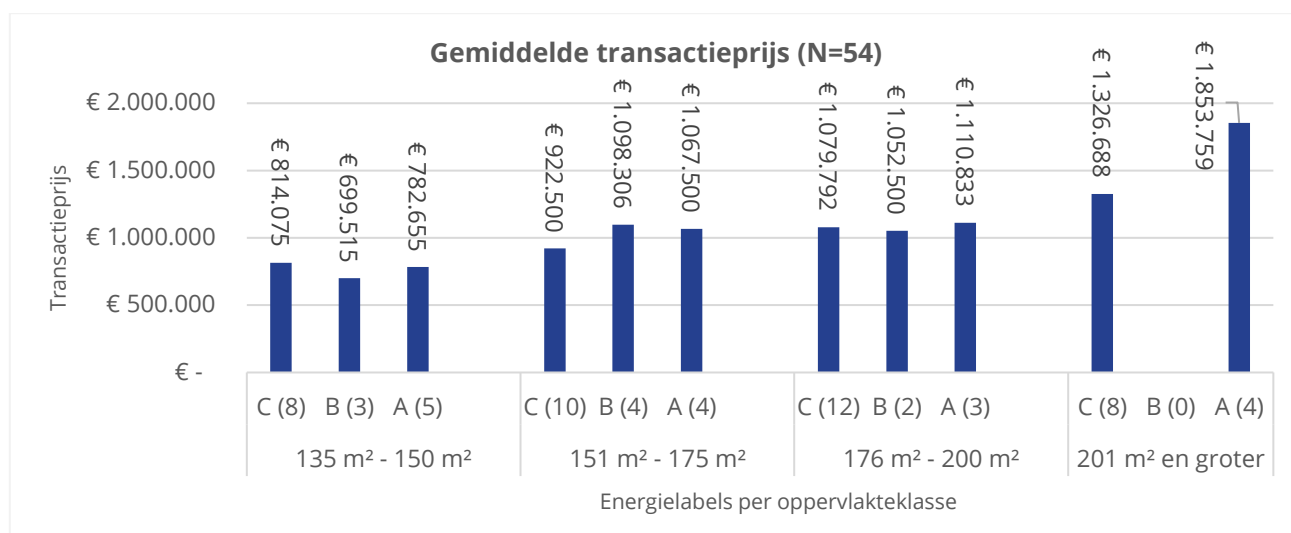
Mate van duurzaamheid van de woonhuizen

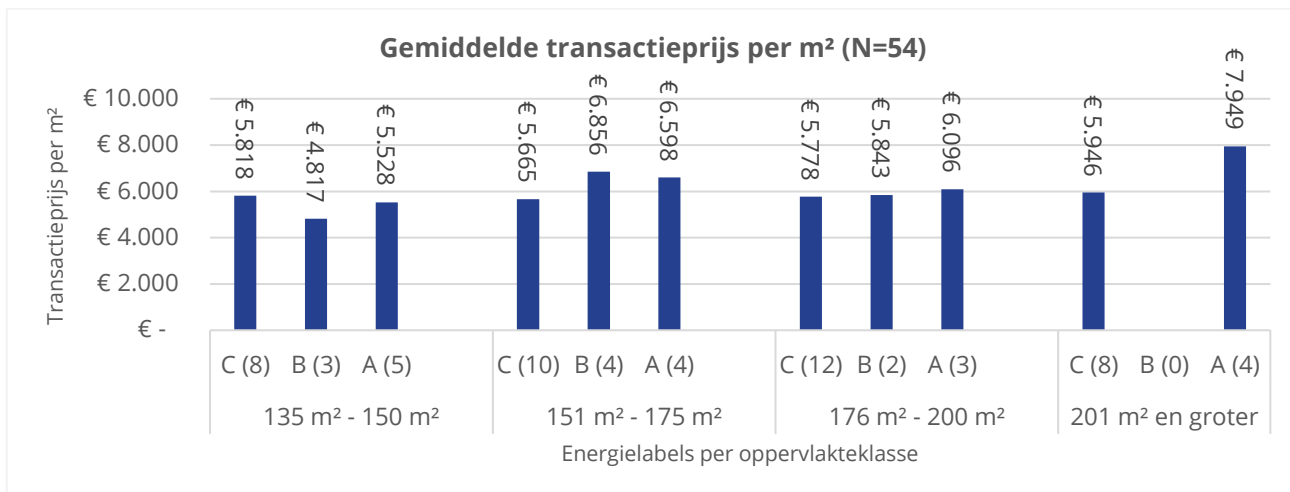
Om inzicht te verkrijgen in de mate van duurzaamheid van de verkochte woonhuizen, in dit geval uitgedrukt in het energielabel, is er gekeken naar hoe deze verdeeld zijn over energielabelklassen variërend tussen geen label en energielabel A+++ . Het grootste aantal woningen (circa 29 procent) heeft een energielabel C. Slechts circa 14 procent heeft een energielabel A of beter. Zie ook de figuur hieronder.



Transacties per label en oppervlakteklasse

Indien er binnen de oppervlakteklassen per energielabelklasse wordt gekeken naar de gemiddelde transactiepreizen en de gemiddelde transactiepreizen per m², is te zien dat binnen de twee kleinste oppervlakte klassen de gemiddelde transactiepreizen redelijk dicht bij elkaar liggen. Wat opvalt is dat in de twee grotere oppervlakte klassen, de woningen met een A label een relatief hogere gemiddelde transactieprijs hadden. Dit positieve verschil zou ten dele een gevolg kunnen zijn van het feit dat het grotere en vermoedelijk een ander type woningen betreffen. Wanneer dezelfde analyse wordt uitgevoerd met de gemiddelde transactieprijs per m², zijn de resultaten vergelijkbaar (zie ook de figuren hieronder).



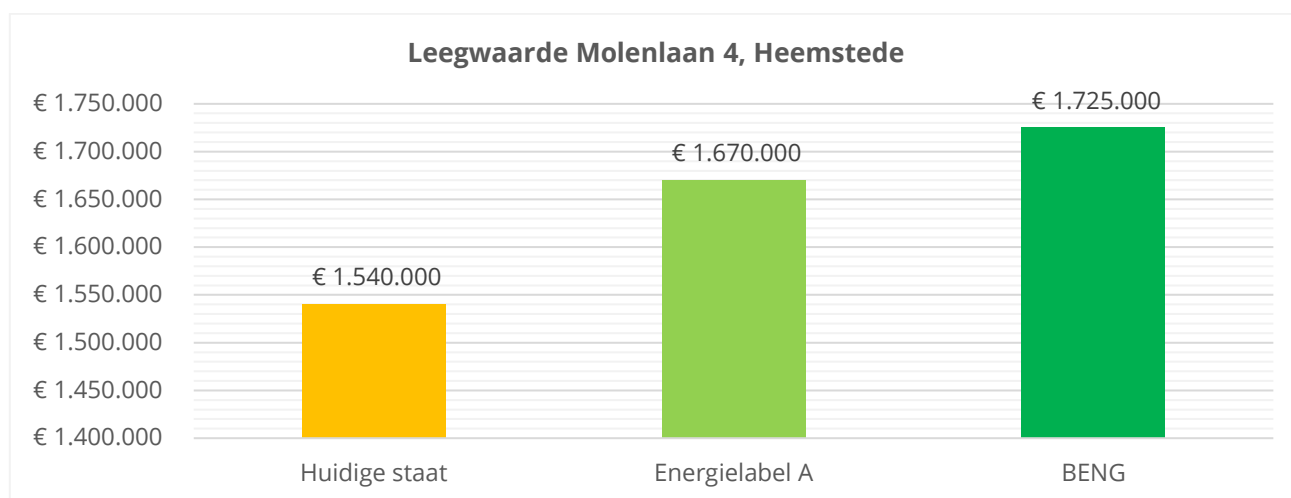


4. Advies

4.1. Conclusies en advies

Scenario 1

Om het effect van de verduurzaming op de waarde van Molenlaan 4, Heemstede inzichtelijk te maken, hebben wij een inschatting gemaakt van de leegwaarde in huidige staat, de leegwaarde met het uitgangspunt dat de woning is verduurzaamd tot energielabel A en de leegwaarde met het uitgangspunt dat het een bijna energieneutraal gebouw (BENG) betreft. De leegwaarden (op waardepeildatum) en het verschil tussen de kosten voor verduurzaming en de toename in waarde worden hieronder weergegeven.



	Energielabel A	BENG
Toename waarde	€ 130.000	€ 185.000
Kosten verduurzaming*	€ 78.764	Onbekend
Verskil	€ 51.236	€ 185.000

* Conform opgave opdrachtgever, betreft niet de kosten voor het moderniseren van het pand.

Scenario 2

Om inzicht te verschaffen in de mogelijke aankoopkosten voor een nieuwe ambtswoning, is er gekeken naar het beschikbare aanbod van woonhuizen dat voldoet aan de door Gemeente Heemstede gestelde eisen. De selectie bestaat uit 12 woningen, verdeeld over vier oppervlakteklassen. In het geval dat een woning niet voldoet aan de duurzaamheidseis, is er een correctie toegepast. Deze correctie is gebaseerd op een publicatie van de NVM (2023) en betreft het gemiddelde procentuele prijsverschil van een woning, bij een verschil in het energielabel.

De afschrijving is bepaald conform Nota Activabeleid 2017 en aanvulling hierop van opdrachtgever d.d. 5-1-2024. Onroerende zaken bestaande uit grond plus opstal worden in 40 jaar afgeschreven. Hierbij is de restwaarde nihil. De jaarlijkse afschrijving bedraagt dus 1/40e van de aanschafprijs van een nieuwe ambtswoning. Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten zoals OZB, opstalverzekering en onderhoud. Tevens heeft er in onze berekeningen geen rentetoerekening conform artikel 4.5 van de Nota Activabeleid 2017 plaatsgevonden, aangezien wij hiervoor de exacte methodiek en het rentepercentage niet weten. Verder bestaan, conform opdrachtgever, de beveiligingsmaatregelen uit een aansluiting op een alarmcentrale en een GPRS simkaart. De jaarlijkse kosten hiervoor bedragen € 427,76.

In de tabel hieronder is het gemiddelde prijsniveau van de referentieset weergegeven (zie ook de bijlage voor een volledig overzicht). Om tot het totaal aan jaarlijkse kosten te komen dient er ook rekening gehouden te worden met de hierboven beschreven beveiligingskosten.

Oppervlakte klasse	Gemiddelde vraagprijs (GVP)	Afschrijving (jaarlijks)	Gemiddelde vraagprijs gecorr. (A)	Afschrijving (jaarlijks)	Gemiddelde vraagprijs gecorr. (A+ en beter)	Afschrijving (jaarlijks)
135 m ² - 150 m ²	€ 728.333	€ 18.208	€ 767.663	€ 19.192	€ 784.415	€ 19.610
151 m ² - 175 m ²	€ 921.667	€ 23.042	€ 978.803	€ 24.470	€ 1.000.285	€ 25.007
176 m ² - 200 m ²	€ 951.667	€ 23.792	€ 1.000.543	€ 25.014	€ 1.022.697	€ 25.567
201 m ² en groter	€ 1.116.667	€ 27.917	€ 1.150.433	€ 28.761	€ 1.175.992	€ 29.400

De leegwaardes die worden beschreven in scenario 1 zijn hoger dan de corresponderende gemiddelde vraagprijzen die worden beschreven in scenario 2. Dit duidt erop dat er, vanuit financieel oogpunt, een positief resultaat gerealiseerd kan worden indien er zou worden overgegaan tot de verkoop van Molenlaan 4 en de aankoop van een alternatieve woning met een kleiner metrage.

In scenario 1 is bij het bepalen van de leegwaardes geen rekening gehouden met de kosten voor het beveiligen van de ambtswoning. Ook is er geen rekening gehouden met afschrijving. Reden hiervoor is dat dergelijke zaken niet van invloed zijn op een marktwaarde (bepaald op waardepeildatum). Hetzelfde geldt voor de gemiddelde vraagprijzen in scenario 2.

5. Algemeen toelichtende opmerkingen

RICS regulated firm

Colliers Valuations B.V. is in Nederland een Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) regulated firm. Dit houdt in dat de advieswerkzaamheden moeten voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze adviezen zijn voorbereid door RICS leden of niet-RICS leden, werkzaam bij Colliers Valuations B.V.

Code of Ethics

Integriteit, respect, professionaliteit en verantwoordelijkheid zijn de hoekstenen van onze Code of Ethics and Business Conduct. De code verduidelijkt ons streven naar hoge professionele normen en geeft onze medewerkers duidelijke richtlijnen over ethische kwesties en hoe we onze professionele waarden hoog houden. Alle medewerkers hebben deze code ondertekend. Deze Code of Ethics is gepubliceerd op de website www.colliers.com

Financieel aandeel

Colliers Valuations B.V. heeft geen financiële voordelen uit de adviesopdracht anders dan het in rekening gebrachte tarief. Colliers Valuations B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien wij regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever dat deel uitmaakt van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan Colliers Valuations B.V. deel uitmaakt minder dan 25%.

Beroepsaansprakelijkheid

Colliers Valuations B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Kwalificatie en educatie

Het advies is uitgevoerd door adviseurs die beschikken over voldoende kennis en kunde qua soort, aard en gebruik van het type object en qua lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis.

De adviseurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd, zoals bedoeld in de RICS Taxatiestandaarden.

De adviseurs zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en gecertificeerd Taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en hebben voor zover van toepassing een aantekening Grootzakelijk Vastgoed en/of een inschrijving in de Kamer Wonen. Een permanente educatieplicht geldt voor RICS geregistreerde taxateurs (RRV), RT en RM geregistreerde alsmede NVM-leden. Op de website van het NRVT is een beschrijving gegeven over de vereisten voor permanente educatie.

Doorlopend toezicht NRVT	Er is doorlopend toezicht vanuit het NRVT aanwezig. De geregistreerde adviseurs kunnen inhoudelijk gecontroleerd worden in hoeverre er aan de eisen van het NRVT is voldaan.
Adviesonzekerheid	Alle adviezen zijn opinies met betrekking tot de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de adviseur. Onvoorziene macro-economische of politieke crisis kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan het advies niet als representatief worden beschouwd.
Beschikbare gegevens	Bij het advies zijn wij er van uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins bepalingen van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in het advies voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
Milieu	Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn.
Energieprestatiecertificaat	Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatie-certificaat, gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat, wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij het advies wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.
Overige waardebepalende factoren	Bij het advies is geen rekening gehouden met eventuele verstrekte of te verstrekken subsidies. Er wordt bij het advies verondersteld dat zich in, op of nabij de objecten geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of

legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Herbouwwaarde

Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat deze herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Fiscaliteiten

Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Wij wijzen erop, dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw fiscaal adviseur te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de onroerende zaak. Alle bedragen die in het advies zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw), tenzij uit het advies voor individuele onroerende zaak anders blijkt.

Vaststelling kosten koper

Bij het advies is uitgegaan van verwervingskosten op basis van 10,4% overdrachtsbelasting. Daarnaast worden er notariskosten in rekening gebracht middels een staffel.

Definities

Marktwaaarde	<p>Marktwaaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.</p> <p><i>Uitgangspunten:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Er is geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;</i>• <i>Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.</i>
Grondwaarde	<p>Onder grondwaarde wordt verstaan de marktwaaarde van de grond.</p>
Markthuur	<p>Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.</p> <p><i>Uitgangspunten:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Er is geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;</i>• <i>Marktpartijen hanteren standaard ROZ huurcontracten.</i>

Toelichting gehanteerde parameters

Verwachte inflatie	Inschatting van de toekomstige stijging van het prijspeil. Er wordt gewerkt met de cijfers van het NRVT.
Verwachte huurgroei	Over het algemeen wordt er voor de huurpotentie gewerkt met een standaard huurgroei-scenario, dat gelijk loopt met de verwachte inflatie. Indien naar mening van de adviseur een complex ruimere mogelijkheden tot huurverhoging bestaan, of het complex naar mening van de adviseur ruim onder de markthuurlaan verhuurd is, kan de adviseur kiezen voor een scenario "boven inflatie" of wel "huurpotentie" waarbij de huurgroei hoger ligt dan de landelijke inflatiecijfers. Daarentegen kan de adviseur ook van mening zijn dat een complex al aan de grens van de maximale huur zit, en kiezen voor een scenario "onder inflatie" of wel "huurpotentie" waarbij de huurgroei lager ligt dan de landelijke inflatiecijfers.
Verwachte exploitatiekosten	Kosten die voortkomen uit de exploitatie van het onroerend goed. Hiertoe horen onder andere vaste lasten zoals belasting en verzekeringen onder, en daarnaast onderhoudskosten, beheerkosten en de verhuurdersheffing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van alle toekomstige inkomsten en uitgaven van een complex te bepalen. De disconteringsvoet kan op verschillende manieren bepaald worden. Zo kan bijvoorbeeld de gehanteerde disconteringsvoet afgeleid worden van gegevens van recente vastgoedtransacties. Het is echter ook mogelijk dat de disconteringsvoet de optelsom is van de risicovrije rente en verschillende risico-opslagen. In voorkomende gevallen kan de adviseur ook beide benaderingen hanteren om tot een oordeel over de disconteringsvoet te komen.
Bruto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de huur in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de investering. Er zijn verschillende varianten mogelijk. Zo kan als huur de huuropbrengst gehanteerd worden, maar ook de markthuurlaan of de theoretische huur (contracthuurlaan voor verhuurde ruimten en markthuurlaan voor leegstaande ruimten). Daarnaast kan de investering een koopprijs kosten koper zijn, maar ook een koopprijs vrij op naam. In het rekenblad staan verschillende varianten vermeld.
Netto Aanvangsrendement	Dit cijfer wordt berekend door de netto huur in het eerste jaar te delen door de investering.
Exit Yield	De Exit Yield is een waarderingsskenngetal voor de eindwaarde van een complex en geeft de verhouding aan van de huur ten opzichte van de investering aan het einde van de DCF-termijn wanneer het object fictief verkocht wordt (vandaar de naam "exit yield").

Afkortingen

BVO	De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
WVO	De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.
GBO	De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

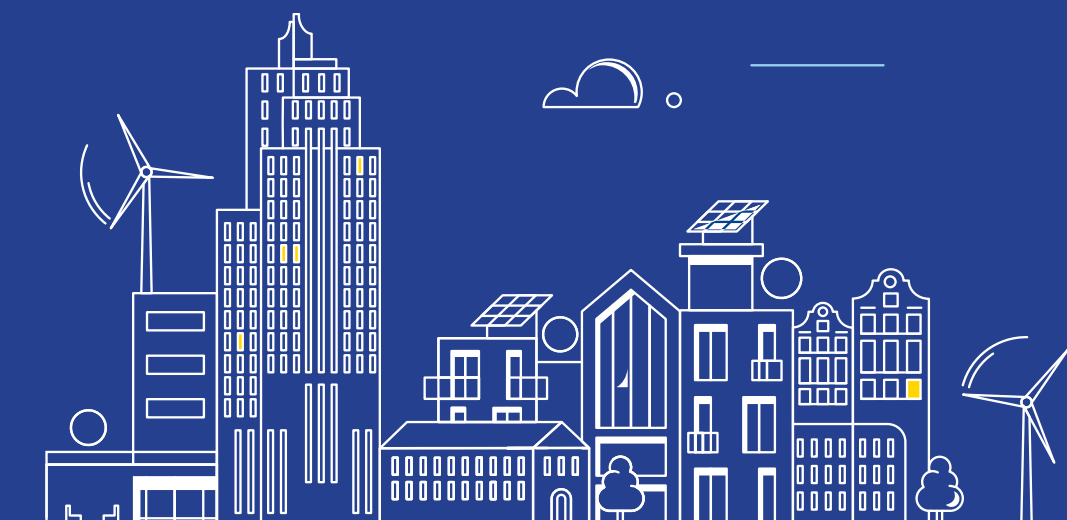
Begrippenlijst

BAR	Bruto Aanvangs Rendement
DCF	Discounted Cash Flow
EVS	European Valuation Standards 2016
HABU	Highest en best use
IFRS	International Financial Reporting Standard
IAS	International Accounting Standard
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
NAR	Netto Aanvangs Rendement
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers Association

Bronnen

Effect van beter energielabel op woningwaarde groter dan ooit (2023) NVM. Beschikbaar op: <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel/> (Voor het laatst geraadpleegd op: 22 december 2023).

Referenties scenario 1



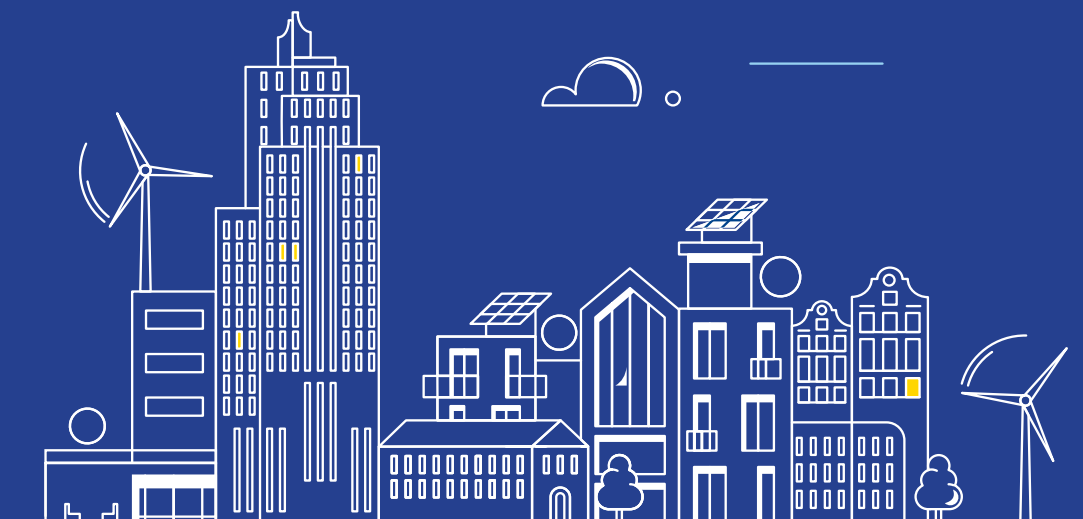
Opdrachtgever: Gemeente Heemstede	Dossiernummer: NL-P2023002498	Status: Definitief
Rechthebbende: Gemeente Heemstede		Waardepeildatum: 15 december 2023
Type: Broker's Opinion of Value		Bezichtigingsdatum: 15 december 2023

Transacties individuele verkoop (leeg)

datum verkoop	plaats	adres	woningtype	energie	Gegevens referentieobjecten					looptijd	vraagprijs	bron	relatie referenties objecten t.o.v. object					
					opp. (m2)	bouwjaar	transactieprijs	prijs / m2	bijzonderheden				locatie	object	tijd	overig	gecorrigeerde	
23-10-23	Heemstede	Sportparklaan 9	2-onder-1-kapwoning	C	206	1933	€ 1.200.000	€ 5.825	Beter afgewerkt, niet vrijstaand, geen garage.		€ 1.250.000 NVM Realworks	0	+	0	-	€ 5.200	tot	€ 5.625
8-11-23	Heemstede	Overboslaan 18	2-onder-1-kapwoning	D	221	1925	€ 1.372.500	€ 6.210	Beter afgewerkt, niet vrijstaand, kleinere tuin, geen garage.		€ 1.385.000 NVM Realworks	-	+	0	-	€ 5.675	tot	€ 6.150
15-11-23	Heemstede	Bronsteeweg 88	Herenhuis	D	286	1920	€ 1.725.000	€ 6.031	Beter afgewerkt, niet vrijstaand, kleinere tuin, geen garage.		€ 1.775.000 NVM Realworks	-	+	0	-	€ 5.400	tot	€ 5.850
29-05-23	Heemstede	Zomerlaan 15	Villa	E	197	1933	€ 1.600.000	€ 8.122	Prijs boven de bandbreedte voor betreffende locatie, geen garage.		€ 1.725.000 NVM Realworks	0	+	0	-	€ 7.900	tot	€ 8.550
Gemiddeld					228		€ 1.474.375	€ 6.547								€ 6.044	tot	€ 6.544
20-04-23	Heemstede	Bronsteeweg 36	Halfvrijstaand	A	215	2017	€ 1.525.036	€ 7.093	Beter afgewerkt, halfvrijstaand, geen garage.		€ 1.350.000 NVM Realworks	-	+	0	-	€ 6.300	tot	€ 6.825
4-07-23	Heemstede	Reigerlaan 24	2-onder-1-kapwoning	A	182	2008	€ 1.205.000	€ 6.621	Beter afgewerkt, niet vrijstaand, kleinere tuin.		€ 1.185.000 NVM Realworks	-	+	0	-	€ 5.950	tot	€ 6.450
16-03-22	Heemstede	Duin en Vaart 8	Vrijstaand	A	270	2003	€ 2.102.000	€ 7.785	Beter afgewerkt, gelegen nabij water, carport, kleinere tuin.		€ 2.000.000 NVM Realworks	+	+	+	0	€ 6.775	tot	€ 7.325
Gemiddeld					222		€ 1.610.679	€ 7.166								€ 6.342	tot	€ 6.867
18-09-23	Bloemendaal	De Blekerij 13	Tussenwoning	A+	180	2005	€ 1.150.000	€ 6.389	Beter afgewerkt, niet vrijstaand, kleinere tuin, zonnepanelen.		€ 1.175.000 NVM Realworks	-	+	0	-	€ 5.875	tot	€ 6.350
6-12-22	Heemstede	Blekersvaartweg 14 C	Tussenwoning	A++	209	2021	€ 1.400.000	€ 6.699	Beter afgewerkt, niet vrijstaand, kleinere tuin, zonnepanelen.		€ 1.350.000 NVM Realworks	-	+	0	-	€ 6.025	tot	€ 6.525
13-07-23	Castricum	Heereweg 62	Geschakelde woning	A+++	181	2023	€ 1.395.000	€ 7.707	Beter afgewerkt, nieuwbouw, zonnepanelen.		€ 1.395.000 NVM Realworks	0	+	0	+	€ 6.725	tot	€ 7.300
Gemiddeld					190		€ 1.315.000	€ 6.932								€ 6.208	tot	€ 6.725



Referenties scenario 2



Oprichtgever: Gemeente Heemstede
 Rechthebbende: Gemeente Heemstede
 Type: Broker's Opinion of Value
 Dossiernummer: NL-P2023002498

Aanbod individuele objecten (leeg) Voor het laatst geraadpleegd op 22 december 2023

Gegevens referentieobjecten																			
aangemeld	plaats	adres	woningtype	energie label	opp. (m2)	perceel (m²)	bouwjaar	vraagprijs	vraag / m2	bijzonderheden	waardeverschil label A	vraagprijs gecorrigeerd A	gecorrigeerd A / m²	verschil	waardeverschil label A+ en beter	vraagprijs gecorrigeerd A+ en beter	gecorrigeerd A+ en beter / m²	verschil	bron
22-9-2023	Heemstede	Prinsessenhof 13	Tussenwoning	C	134	168	1985	€ 595.000	€ 4.440	Vier slaapkamers, tuin.	5,4%	€ 627.130	€ 4.680	€ 32.130	7,7%	€ 640.815	€ 4.782	€ 45.815	NVM Realworks
25-9-2023	Heemstede	Maaslaan 15	Tussenwoning	C	130	201	1935	€ 695.000	€ 5.346	Vijf slaapkamers, tuin.	5,4%	€ 732.530	€ 5.635	€ 37.530	7,7%	€ 748.515	€ 5.758	€ 53.515	NVM Realworks
20-9-2023	Heemstede	L. van Wijkplein 12	Vrijstaande woning	C	150	320	1976	€ 895.000	€ 5.967	Vier slaapkamers, voor- en achtertuin.	5,4%	€ 943.330	€ 6.289	€ 48.330	7,7%	€ 963.915	€ 6.426	€ 68.915	NVM Realworks
Gemiddeld circa 135 m² - circa 150 m²					138	230		€ 728.333	€ 5.251			€ 767.663	€ 5.535	€ 39.330		€ 784.415	€ 5.655	€ 56.082	
25-9-2023	Heemstede	Zandvoortselaan 83	Hoekwoning	D	176	198	1916	€ 850.000	€ 4.830	Vijf slaapkamers, tuin.	8,0%	€ 918.000	€ 5.216	€ 68.000	10,4%	€ 938.400	€ 5.332	€ 88.400	NVM Realworks
18-9-2023	Heemstede	Landzichtlaan 30	Hoekwoning	C	157	276	1922	€ 940.000	€ 5.987	Vier slaapkamers, voor-, zij- en achtertuin.	5,4%	€ 990.760	€ 6.311	€ 50.760	7,7%	€ 1.012.380	€ 6.448	€ 72.380	NVM Realworks
22-11-2023	Heemstede	Broeder Josephlaan 5	Hoekwoning	C	164	282	1970	€ 975.000	€ 5.945	Vier slaapkamers, parkeren op eigen terrein, tuin op het zuiden.	5,4%	€ 1.027.650	€ 6.266	€ 52.650	7,7%	€ 1.050.075	€ 6.403	€ 75.075	NVM Realworks
Gemiddeld circa 151 m² - circa 175 m²					166	252		€ 921.667	€ 5.587			€ 978.803	€ 5.931	€ 57.137		€ 1.000.285	€ 6.061	€ 78.618	
21-9-2023	Heemstede	Heemsteede Dreef 55	Tussenwoning	D	176	247	1934	€ 795.000	€ 4.517	Vijf slaapkamers, achtertuin.	8,0%	€ 858.600	€ 4.878	€ 63.600	10,4%	€ 877.680	€ 4.987	€ 82.680	NVM Realworks
22-9-2023	Heemstede	Beethovenlaan 19	Tussenwoning	C	200	210	1951	€ 975.000	€ 4.875	Zes slaapkamers, tuin, zonnepanelen.	5,4%	€ 1.027.650	€ 5.138	€ 52.650	7,7%	€ 1.050.075	€ 5.250	€ 75.075	NVM Realworks
1-9-2023	Heemstede	Kadijk 15	2-onder-1-kapwoning	B	194	690	1988	€ 1.085.000	€ 5.593	Vier slaapkamers, tuin.	2,8%	€ 1.115.380	€ 5.749	€ 30.380	5,1%	€ 1.140.335	€ 5.878	€ 55.335	NVM Realworks
Gemiddeld circa 176 m² - circa 200 m²					190	382		€ 951.667	€ 4.995			€ 1.000.543	€ 5.255	€ 48.877		€ 1.022.697	€ 5.372	€ 71.030	
14-9-2023	Heemstede	Valkenburgerlaan 44	Tussenwoning	D	232	322	1923	€ 750.000	€ 3.233	Vijf slaapkamers, tuin.	8,0%	€ 810.000	€ 3.491	€ 60.000	10,4%	€ 828.000	€ 3.569	€ 78.000	NVM Realworks
18-9-2023	Heemstede	Jan Miense Molenaerplein 9	Tussenwoning	A	206	170	1924	€ 1.125.000	€ 5.461	Vijf slaapkamers, zonnepanelen, voor- en achtertuin.		€ 1.125.000	€ 5.461	€ 0	2,2%	€ 1.149.750	€ 5.581	€ 24.750	NVM Realworks
25-10-2023	Heemstede	Herenweg 122	2-onder-1-kapwoning	B	224	396	1921	€ 1.475.000	€ 6.585	Vijf slaapkamers, zonnepanelen, tuin.	2,8%	€ 1.516.300	€ 6.769	€ 41.300	5,1%	€ 1.550.225	€ 6.921	€ 75.225	NVM Realworks
Gemiddeld circa 201 m² en groter					221	296		€ 1.116.667	€ 5.093			€ 1.150.433	€ 5.241	€ 33.767		€ 1.175.992	€ 5.357	€ 59.325	

Meetstaat Molenlaan 4, Heemstede



MEETSTAAT NEN 2580

Molenlaan 4, Heemstede

Adres: Molenlaan 4
Plaats: Heemstede
Postcode: 2103 AE
Type object: Woning
Project nummer: 160018
Opdrachtgever: Gemeente Heemstede

Type	BVO	NVO	VVO
Kelder	0	0,0	0
Bgg	118	98,2	103
1e verdieping	129	95,3	102
2e verdieping	105	52,0	52
3e verdieping	0	0,0	0
4e verdieping	0	0,0	0
Overig inpandig	0	0,0	0
Totaal	352	246	257

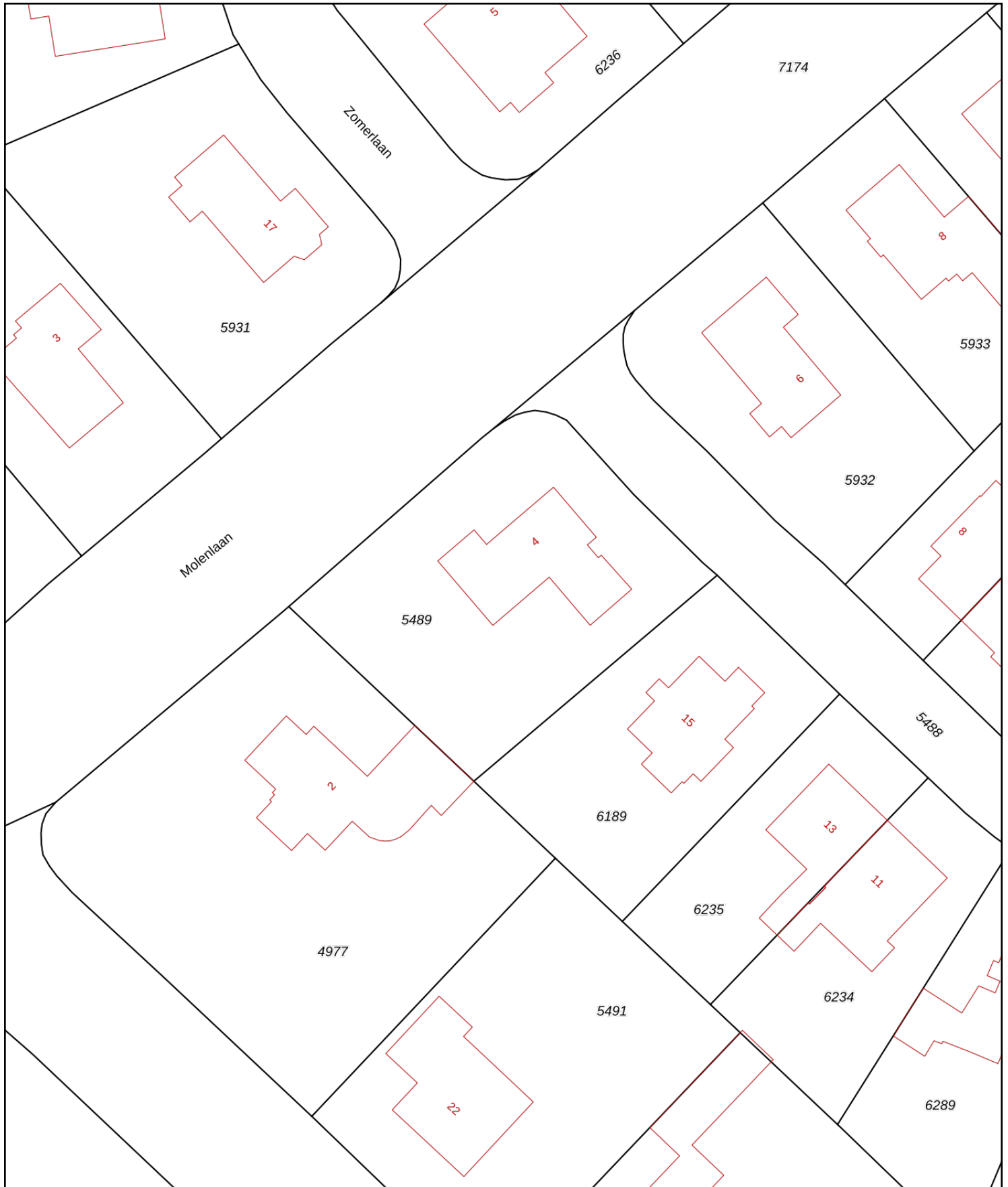
Ondergetekende verklaard dat de vermelde oppervlaktes van bovengenoemd object zijn gemeten en berekend conform de NEN 2580 norm.

Assendelft, 07-08-2017

Melvin Kleijn

Kadastrale kaart Molenlaan 4, Heemstede





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Heemstede</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5489</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers